



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435709

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1093551-71.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FERNANDO JARDIM VARGAS, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARTHA HELENA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1093551-71.2024.8.26.0100

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Fernando Jardim Vargas

Apelado: Condomínio Edifício Martha Helena

Comarca: São Paulo

Juiz: Luís Mauricio Sodré de Oliveira

Voto nº 33002

Condomínio. Ação de obrigação de não fazer. Sentença de improcedência da ação principal e de parcial procedência da reconvenção. Apelo do autor-reconvindo. A cláusula contratual que autoriza a sublocação deve ser interpretada conforme a finalidade do contrato, que, no caso, é exclusivamente residencial. A sublocação para fins de temporada descaracteriza a natureza jurídica do contrato firmado, violando a boa-fé objetiva. O valor da causa deve corresponder ao proveito econômico buscado na demanda, nos termos do art. 292, § 2º, do CPC. A reconvenção não merece prosperar, ante a ausência de prova de notificação regular e da observância do contraditório para a aplicação das penalidades, conforme exige o regulamento condominial. A alegada irregularidade de representação processual dos réus não pode ser acolhida, por ausência de prévia intimação para regularização, nos termos do art. 76 do CPC. Sentença reformada. Apelo parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Fernando Jardim Vargas em razão da r. sentença (fls. 173/176), integrada pela r. decisão de fls. 184/185, que julgou improcedente o pedido formulado na inicial e parcialmente procedente o pedido formulado na reconvenção para o fim de condenar a parte autora-reconvinda ao pagamento da quantia de R\$ 882,07, devidamente atualizada pela correção monetária, mais juros a partir do vencimento, na forma do que dispõe o artigo 406, do CC. Em razão da sucumbência, a autora-reconvinda foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação, visto que vencida em maior extensão.

Inconformada, apela a autora-reconvinda (fls. 188/195),

alegando, em síntese, que: o valor da causa deve ser mantido em R\$ 1.000,00; a interpretação de que as locações realizadas não são de natureza residencial deve ser revista, pois, nas razões da sentença, o direito do apelante é reconhecido, ou seja, há ausência de fundamentação pelo apelado para realizar a proibição de entrada dos locatários de forma física no imóvel, devendo a sentença ser alterada; o disposto na cláusula 23^a do contrato autoriza o locatário a sublocar o imóvel não retira a natureza residencial das locações realizadas, pois, as mesmas sempre são residenciais, como a discutida nesses autos, não havendo necessidade de inserir cláusula para alterar a finalidade, pois, repita-se, a mesma sempre será residencial; conforme narrado na petição inicial são 4 multas (mudança, barulho, desrespeito a funcionário e locar pelo AIRBNB) de 10% o qual é o valor de consoante o regimento interno, entretanto ao multiplicar esse valor pela cota condominial de R\$ 1.260,12 é impossível chegar ao valor de R\$ 882,07; não há interesse processual com ralação à reconvenção, tendo em vista que o condomínio nunca notificou, lavrou ou cobrou multa do apelante reconvindo pelas supostas infrações. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 196/197) e objeto de contrarrazões (fls. 203/210).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Pretende o autor a condenação dos réus em obrigação de não fazer, consistente em parar de proibir que os locatários de forma física, apresentem expressa autorização dos autores, para adentrarem a unidade, bem como, haja a imediata obrigação de não fazer, no sentido de que nenhuma multa pecuniária possa ser aplicada, não impedir que os sublocatários, sob a alegação de que os autores, locatários do imóvel mencionado na inicial e pertencente ao condomínio réu, com expressão autorização contratual para sublocação, está sendo impedido de realizar locações de curta temporada, o que se afigura ilegal.

Os réus apresentaram contestação, bem como reconvenção, visando à cobrança das multas aplicadas ao autor-reconvindo.

O MM. Juízo da origem julgou a ação principal improcedente e a reconvenção parcialmente procedente.

Inicialmente, cumpre destacar que, nas ações de obrigação de fazer ou de não fazer, o valor da causa deve refletir o proveito econômico pretendido. Com base no art. 292, § 2º, do CPC, “O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações”.

Conforme demonstrado nos autos (fls. 139), o próprio autor estimou um lucro mensal aproximado de R\$ 1.800,00, derivado da atividade de sublocação, razão pela qual, multiplicado por 12, resulta no valor de R\$ 21.600,00, que deve ser considerado o valor correto da causa. Reforma-se, portanto, a sentença nesse aspecto.

Quanto à essência da lide, observa-se que o contrato de locação firmado entre o autor (locatário) e o locador possui natureza tipicamente residencial, conforme expressamente pactuado, *in verbis*:

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se **restritivamente ao uso do imóvel para fins de moradia**. (fls. 29)

A cláusula 23ª do contrato (fls. 32), que autoriza a sublocação do imóvel, não pode ser interpretada de forma a permitir ao locatário alterar a destinação contratual pactuada, transformando uma locação residencial em locação de temporada, o que representaria desfigurar a natureza jurídica do vínculo estabelecido.

Tal interpretação violaria o princípio da função social do contrato (art. 421 do Código Civil) e da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), pilares hermenêuticos obrigatórios nas relações contratuais privadas, cuja inobservância enseja consequências jurídicas relevantes.

Ressalte-se que a Lei nº 8.245/91, que disciplina as locações de imóveis urbanos, estabelece de forma clara as distinções entre as locações para fins residenciais (arts. 46 e 47), por temporada (arts. 48 a 50) e para fins não residenciais (arts. 51 a 57), sendo cada modalidade regida por disposições próprias, inclusive quanto ao prazo, à finalidade e à forma de contratação.

Permitir que a parte locatária subverta o regime jurídico aplicável, sem expressa previsão contratual nesse sentido, representaria criar desequilíbrio injustificável na relação contratual, gerando enriquecimento sem causa em benefício do locatário.

Dessa forma, mostra-se legítima a conduta do condomínio ao proibir a entrada de terceiros em nome do autor, quando este pretendia realizar sublocações de natureza diversa da permitida contratualmente.

No tocante à reconvenção apresentada pelo condomínio réu, assiste razão ao apelante-reconvindo ao afirmar que inexistem nos autos provas de que as penalidades previstas no regulamento interno foram regularmente aplicadas.

A cláusula 15.1 do regulamento interno (fls. 118) é claro ao exigir a observância de procedimento formal, com a prévia notificação por escrito ao condômino infrator, a concessão de prazo para apresentação de defesa e a posterior deliberação do síndico ou do corpo diretivo. Todavia, não há nenhuma comprovação nos autos de que tal procedimento tenha sido adotado pelo condomínio.

As mensagens trocadas por meio de aplicativo de mensagens, entre o síndico e o autor, não se prestam à formalização necessária, tampouco suprem a ausência de notificação escrita exigida pelo regulamento.

A ausência de comprovação da regular imposição das multas, por si só, atrai a improcedência da reconvenção, tendo em vista a ausência de constituição válida do crédito discutido.

No que concerne à impugnação da representação processual dos

réus, também não assiste razão ao apelante.

Com efeito, exige-se, para o reconhecimento da irregularidade da representação processual, a prévia concessão de prazo razoável para a sua regularização, conforme dispõe o art. 76 do CPC:

Art. 76. Verificada a incapacidade processual ou a irregularidade da representação da parte, o juiz suspenderá o processo e designará prazo razoável para que seja sanado o vício.

Assim, não havendo intimação específica para a regularização, e diante da ausência de prejuízo ao autor, não pode ser acolhida a pretensão da parte apelante neste ponto.

Nesse sentido, menciona-se precedente deste E. Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. RESPONSABILIZAÇÃO DE SÓCIA RETIRANTE. REEXAME DE EMBARGOS DECLARATÓRIOS APÓS ANULAÇÃO DE ACÓRDÃO PELO C. STJ. 1. OBJETO RECURSAL. Insurgência recursal da embargante contra acórdão que rejeitou a responsabilização da ex-sócia, sob o fundamento do decurso de prazo superior a 02 (dois) anos entre a retirada da sociedade e a decisão que deferiu a desconsideração da personalidade jurídica. Acórdão posteriormente anulado pelo C. STJ, em razão de omissão na análise da tese relativa à impropriedade do marco temporal utilizado. 2. RESPONSABILIDADE DA SÓCIA RETIRANTE. Reconhecimento. Inaplicabilidade do prazo bienal previsto no parágrafo único do art. 1.003, e art. 1.032, ambos do Código Civil à desconsideração da personalidade jurídica, por se tratar de responsabilidade extraordinária, fundamentada no abuso de direito e desvio de finalidade. Ex-sócia que, à época do negócio subjacente, integrava o quadro societário da empresa. Ademais, a ação monitória foi proposta e convertida em título executivo antes do decurso de dois anos da saída da ex-sócia. 3. EMBARGOS ACOLHIDOS, com efeitos modificativos. 4. **AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO ESPECÍFICA. Inobservância ao disposto no art. 76 e parágrafo único, do art. 932, ambos do CPC/15, que exigem a concessão de prazo razoável e intimação específica para sanar vício na representação processual. Rejeição do pleito de não conhecimento do**

recurso de apelação interposto pela embargada. Breve registro sobre necessidade de regularização, lançado ao final da r. sentença apelada, que é incapaz de gerar o não conhecimento do apelo interposto. 5. EMBARGOS ACOLHIDOS, EM PARTE, com efeitos integrativos, sem alteração de resultado.

(TJSP; Embargos de Declaração Cível 2070110-97.2017.8.26.0000; Relator (a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Destarte, deve ser reformada a r. sentença para alterar o valor da causa para R\$ 21.600,00, bem como julgar improcedente a reconvenção. Em razão da sucumbência da parte ré-reconvinte, arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo por equidade, nos termos do art. 85, § 8º do CPC, no valor de R\$ 1.500,00.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator